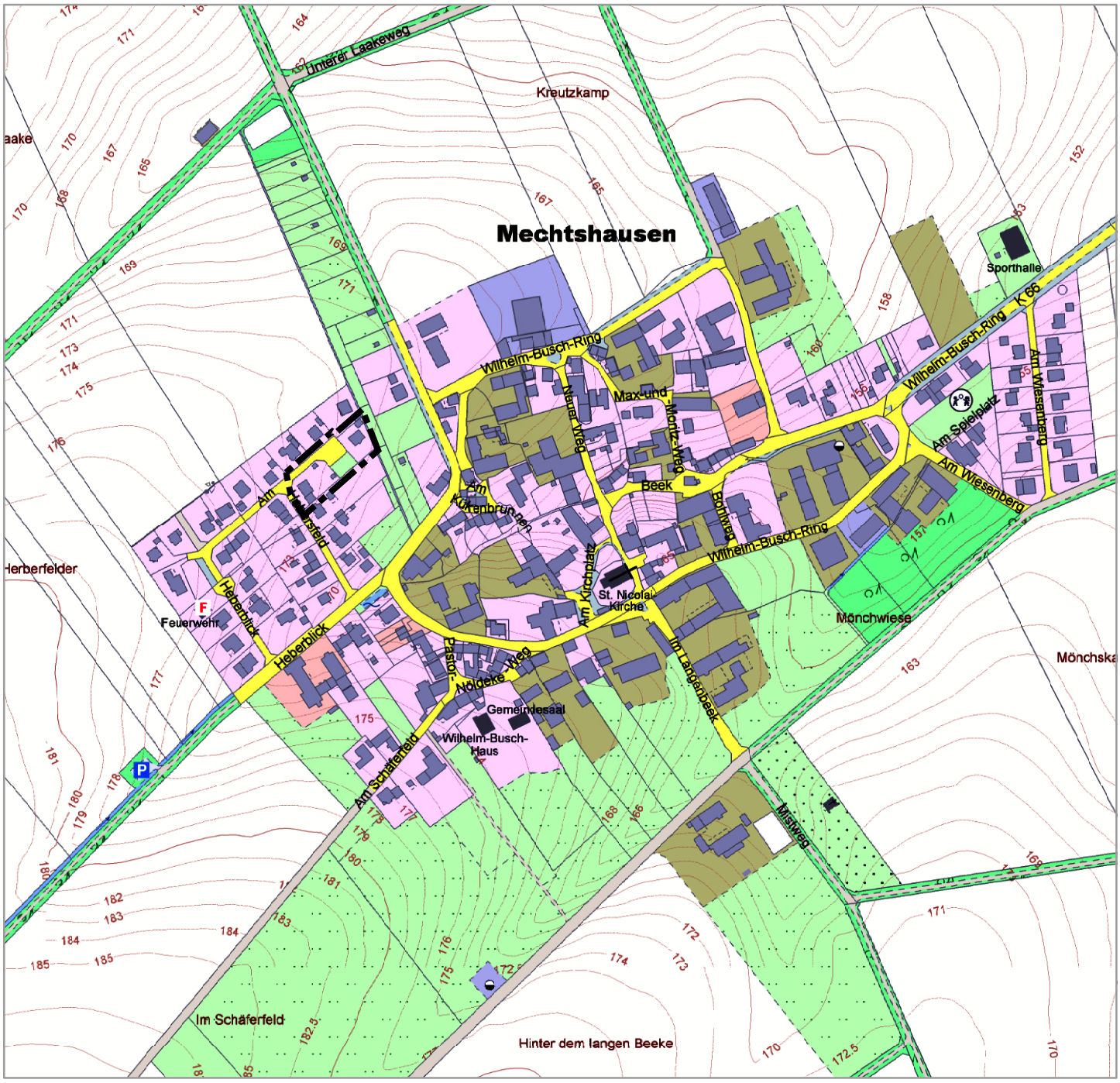
1. Änderung des Bebauungsplans
ME 03 "Am Hebersfeld" im Stadtteil Mechtshausen

Übersichtskarte 1:5000



Planverfasser: STADT SEESEN
Fachbereich Bau
Marktstraße 1
38723 Seesen

N

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

STADT SEESEN

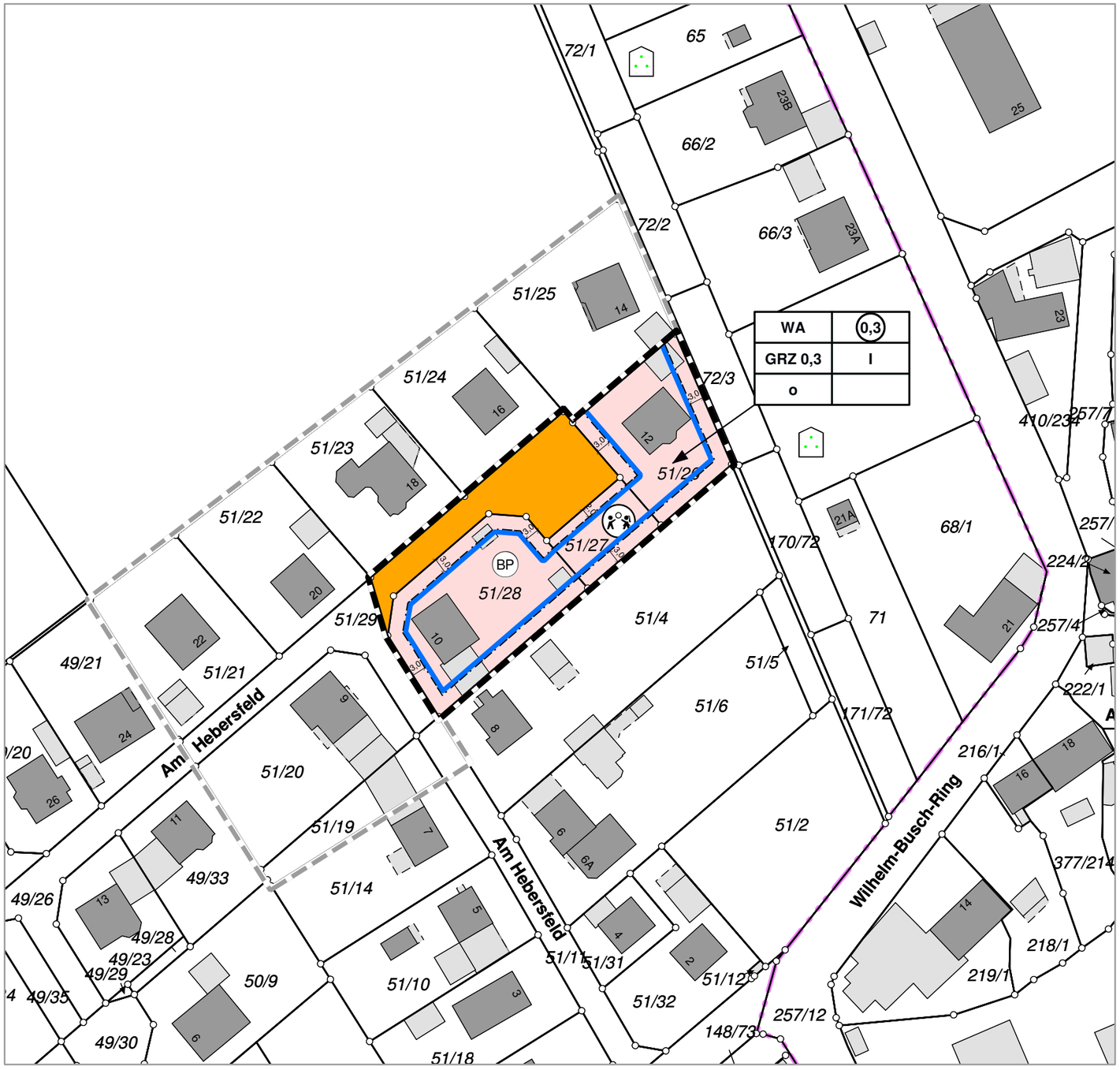
1. Änderung des Bebauungsplans ME 03 "Am Hebersfeld" im Stadtteil Mechtshausen

Liegenschaftskarte 1:1000

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

N



Planzeichenerklärung (PlanzV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl, Höchstmaß

0,3 — Geschossflächenzahl, Höchstmaß

I — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungs-Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BP — Bodenplanungsgebiet

Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ME 03 „Am Hebersfeld“ im Stadtteil Mechtshausen gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans ME 03 „Am Hebersfeld“ im Stadtteil Mechtshausen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenplanungsgebiet Harz, Landkreis Goslar

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO)“. Danach befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Oberboden (geringste Belastungskategorie im Sinne der BPG-VO). In diesem Gebiet ist zwar eine Überschreitung der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) nicht auszuschließen, die jeweiligen Prüfwerte werden jedoch unterschritten. Die Regelungen der BPG-VO sind zu beachten.

Stand: § 2 Abs. 1 BauGB

B E G R Ü N D U N G

der 1. Änderung des Bebauungsplans ME 03 „Am Hebersfeld“ im Stadtteil Mechtshausen

---

1.0 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Seesen ist nach raumordnerischen Zielvorgaben Mittelzentrum und bildet gemeinsam mit den Mittelzentren Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Goslar einen mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen (vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Regionales Raumordnungsprogramm für den Zweckverband Großraum Braunschweig).

Die Stadt Seesen (einschließlich der Stadtteile) hat rund 20.000 Einwohner. Auf den Zentralort entfallen rund 11.200 Einwohner, auf den Stadtteil Mechtshausen rund 380 Einwohner.

Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Eisenbahnlinien Braunschweig - Seesen – Herzberg/Harz und Bad Harzburg – Kreiensen. Ein Anschluss an die Autobahn A 7 Hannover - Kassel besteht durch die im Stadtgebiet gelegenen Anschlussstellen Rhüden und Seesen. Darüber hinaus erfolgt die Einbindung in das klassifizierte Straßennetz durch weitere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen (u.a. B 64, B 82, B 242/243 und B 248).

2.0 Entwicklung des Plans / Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Seesen stellt für das im nordwestlichen Randbereich des Stadtteils Mechtshausen gelegene Wohngebiet im Bereich der Straße Am Hebersfeld ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan ME 03 „Am Hebersfeld“ aufgestellt, der 1994 in Kraft getreten ist. Der vorliegende Bauleitplan stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans dar und wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der 1994 in Kraft getretene Ursprungsbebauungsplan setzt für das heutige Flurstück 51/27, Flur 6, Gemarkung Mechtshausen, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wurde 2000 an dieser Stelle der öffentliche Kinderspielplatz „Am Hebersfeld“ in Betrieb genommen.

Der Rat der Stadt Seesen hat im März 2016 ein Entwicklungskonzept für die öffentlichen Spielplätze und Bolzplätze beschlossen. Vor dem Hintergrund knapper Haushaltsmittel, rückläufiger Einwohnerzahlen, dem geänderten Freizeitverhalten von Kindern und Jugendlichen, sowie den veränderten Anforderungen der Bevölkerung an Quantität und Qualität der Spielflächen wurde im Rahmen dieses Konzeptes überprüft, ob das vorhandene Angebot an öffentlichen Spielplätzen, Bolzplätzen und sonstigen Spielangeboten im Gebiet der Stadt Seesen noch bedarfsgerecht ist.

Im Zuge dieser Bewertung war festzustellen, dass der Spielplatz „Am Hebersfeld“ in den zurückliegenden Jahren kaum genutzt wurde. Die Spielgeräte waren überwiegend am Ende ihrer Nutzungszeit angelangt. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl, der Altersstruktur und der demographischen Entwicklung ist für den Stadtteil Mechtshausen langfristig der Spielplatz an der Straße „Am Spielplatz“ ausreichend. Das vom Rat beschlossene Entwicklungskonzept sah daher vor, dass der Spielplatz „Am Hebersfeld“ kurzfristig aufzugeben ist. Der Spielplatz wurde daher im Laufe des Jahres 2016 geschlossen, die Spielgeräte und sonstigen Einrichtungsgegenstände sind inzwischen entfernt.

Da die freigewordene Fläche auch langfristig nicht für Zwecke der Stadt Seesen benötigt wird, soll ein Verkauf des Grundstücks angestrebt werden. Das Grundstück weist eine Größe von 260 m² auf und ist aufgrund seiner Lage und seines Zuschnitts für eine Bebauung mit einem kleineren Einfamilienhaus geeignet. Alternativ könnte das Grundstück auch zur Erweiterung der Hausgärten der angrenzenden bebauten Wohngrundstücke bzw. zur Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Garten- und Gerätehütten, Gartenlauben), Garagen oder Carports genutzt werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf der ehemaligen Spielplatzfläche entsprechende Nutzungen zu ermöglichen und die Fläche damit einem Verkauf zuführen zu können.

4.0 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes handelt es sich bei der Planänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche der Nutzbarmachung einer brachliegenden Fläche und der Nachverdichtung vorhandener Siedlungsstrukturen dient. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben:

- Der Planänderungsbereich umfasst den ehemaligen Spielplatz sowie Teile der angrenzenden Wohnbau- und Straßenflächen und weist eine Größe von insgesamt 2.448 m² auf. Die Größe des Plangebiets bleibt somit deutlich unter der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Größenbegrenzung von 20.000 m² Grundfläche.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung wird außerdem gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3

Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB werden die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5.0 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Geltungsbereich

Der Planänderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Stadtteils Mechtshausen und umfasst neben dem ehemaligen Spielplatz (Flurstück 51/27, Flur 6, Gemarkung Mechtshausen) Teile der angrenzenden Wohnbau- und Straßenflächen (Flurstücke 51/26, 51/28 und 51/29 (tlw.), Flur 6, Gemarkung Mechtshausen. Die Einbeziehung der angrenzenden Flächen in den Planänderungsbereich erfolgt, um eine durchgehende Verbindung der Baugrenzen auf den Wohnbauflächen herzustellen und um die im Ursprungsplan festgesetzten Straßenflächen (Wendehammer) an den zwischenzeitlich tatsächlich erfolgten Ausbau anzupassen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht den für die umgebenden Grundstücke geltenden Festsetzungen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von „0,3“ und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von „0,3“ festgesetzt. Für den Planänderungsbereich wird damit eine geringfügig höhere Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt, als im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (GRZ bzw. GFZ „0,2“). Dieses ist erforderlich, um insbesondere eine sinnvolle Bebauung und Ausnutzung des ehemaligen Spielplatzgrundstücks zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl liegen unter den Obergrenzen nach § 17 BauNVO (GRZ 0,4 bzw. GFZ 1,2).

5.4 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bereits im Ursprungs-Bebauungsplan getroffenen Festsetzung.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen beschränkt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass eine flexible Nutzung der Flächen entsprechend dem Bedarf erfolgen kann.

5.6 Verkehrsflächen

Die Straße „Am Hebersfeld“ ist bereits im Endausbau hergestellt. Im Rahmen der 1. Änderung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen der Straßenflächen, insbesondere die Größe des Wendehammers, an den tatsächlich erfolgten Ausbau angepasst.

6.0 Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. In diesem beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Da es sich um eine Planung im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m²) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich dieser Eingriffe ist daher im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Unabhängig davon sind jedoch auch in diesem Verfahren gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Umweltbelange zu berücksichtigen.

6.1 Natur und Landschaft

Der aufgegebene Kinderspielplatz stellt sich nach Abbau der Spielgeräte und sonstigen Anlagen derzeit als extensiv gepflegte Grünfläche dar. Durch die Planung sind keine aus der Sicht des Naturschutzes besonders wertvollen Flächen betroffen. Besonders schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft (Biotope o.ä.) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders geschützten Vorkommen von Tieren oder Pflanzen bekannt. Oberflächengewässer existieren im Änderungsbereich nicht.

Durch die geplante Bebauung auf dem Grundstück wird das weiträumige Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet aufgrund seiner Lage vollständig von baulich genutzten Bereichen umgeben ist.

6.2 Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Deshalb ist im Rahmen der Planung zu prüfen, ob Artenschutzbelange zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich und die Vorbelastungen durch die umgebende Bebauung ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten nicht zu erwarten. Die Habitatausstattung im Plangebiet deutet nicht auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten hin.

Soweit im Zuge der Umsetzung der Planung Gehölze beseitigt werden müssen, sind die Belange des Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.

6.3 Immissionsschutz

Die Umgebung des Plangebietes ist vorrangig durch Wohnnutzung geprägt. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind Immissionskonflikte mit den umgebenden Nutzungen grundsätzlich nicht zu erwarten.

7.0 Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsbereiches erfolgt über die bereits im Endausbau hergestellte Erschließungsstraße „Am Hebersfeld“. Änderungen oder Erweiterungen dieser Erschließungsanlage sind aufgrund der Planänderung nicht erforderlich.

7.2 Anbindung an den ÖPNV

Das Plangebiet des Bebauungsplans ME 03 „Am Hebersfeld“ befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 600 m zur Bushaltestelle „Wilhelm-Busch-Ring“. Die Anbindung des Plangebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist somit gewährleistet.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits in die Verbundnetze für Gas, Wasser, elektrische Energie und Telekommunikation sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung eingebunden.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar.

8.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

8.1 Bodenplanungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO). Danach befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Oberboden (geringste Belastungskategorie im Sinne der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz). In diesem Gebiet ist zwar eine Überschreitung der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) nicht auszuschließen, die jeweiligen Prüfwerte werden jedoch unterschritten. Die Regelungen der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind zu beachten. Im zeichnerischen Teil der Planänderung erfolgt in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB eine entsprechende Kennzeichnung.

8.2 Altlasten

Der Stadt Seesen liegen keine Erkenntnisse über mögliche Altlasten im Plangebiet vor.

9.0 Durch die Bauleitplanung entstehende Kosten und deren Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Seesen mit Ausnahme der Planungskosten keine weiteren Kosten. Durch den angestrebten Verkauf des ehemaligen Kinderspielplatzes ist mit einem Verkaufserlös zu rechnen, gleichzeitig entfallen für die Stadt künftig die Aufwendungen für Pflege und Unterhaltung des Grundstücks.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Rechtsplan in der Zeit vom _____bis zum _____ gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde nach Behandlung der eingegangenen Anregungen in der Sitzung des Rates der Stadt Seesen am _____beschlossen.

Seesen, den _____

_____
Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplans ME 03 „Am Hebersfeld“ im Stadtteil Mechtshausen

---

Bebauungsplan ME 03 „Am Hebersfeld“

Geltende Planfassung
(dient der Information und ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.03.1990
die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (6)

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. Paragraph 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Seesen, den 15.10.90

(S) ...ger. Torno.....
Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...7.....).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..Goslar..... den, ...09.10.90.....

(S) ..ger. i.A. Rostendaise
Katasteramt

Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. G. Woldt & Partner, Klunkau 19,
3320 Salzgitter 1.

Salzgitter, den 08.05.1990 13.08.90, 22.01.91

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.06.1990
dem Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.07.1990 bis 02.08.1990 gem. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Seesen, den 15.10.90

(S) ...ger. Torno.....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. Paragraph 3 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB beschlossen. 1)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Seesen, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. Paragraph 3 Satz 2 BauGB beschlossen. 1)

Den Beteiligten im Sinne von Paragraph 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom ..... bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Seesen, den .....

.....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.09.1990 als Satzung (Paragraph 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Seesen, den 15.10.90

(S) ...ger. Torno.....
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Goslar (2) am 25.10.1990 3) gem. Paragraph 11 BauGB angezeigt worden.

~~Die/der ..... 2) hat bis zum .....4) die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (Paragraph 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).~~

oder:

Die/der Landkreis Goslar 2) hat am 16.01.91.. (Az.: 61/622-21) erklärt, daß er unter Auflagen mit Maßgaben 5) - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (Paragraph 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Goslar, den 16.01.91.....

(S) ...ger. i.A. Piegsa.....
Landkreis

Der Rat der Stadt ist den am 16.01.91 (Az.: 61/622-21..) genannten Auflagen/Maßgaben 5) in seiner Sitzung am 27.02.91... beigetreten. 1)

~~Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 5) vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. 1)~~

~~Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. 1)~~

~~Wegen der Auflagen/Maßgaben 5) hat die Stadt zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. Paragraph 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom ..... bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 1)~~

Seesen, den 04.06.91

(S) ...ger. Torno.....
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens (Paragraph 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. Paragraph 12 BauGB am 16.04.1991 im Amtsblatt des Landkreises Goslar Nr. 9. bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.04.91. in Kraft getreten.

Seesen, den 04.06.91..

(S) ...ger. Torno.....
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. Paragraph 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht 5) geltend gemacht worden.

Seesen, den .....

.....
Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.

Seesen, den .....

.....
Stadtdirektor

Anmerkungen
---

1) Nur falls erforderlich

2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in Paragraph 1 DVBauGB vom 14.07.1987

3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis

4) Ablauf der 3-Monats-Frist

5) Nichtzutreffendes streichen

6) Nur, wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde

STADT SEESEN
STADTTEIL MECHTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN ME 3
"AM HEBERSFELD"

BEB.-PLAN ÜBERSICHTSSKIZZE
BLATTNR. 1

DIPL.-ING. GUSTAV WOLDT+PARTNER
ARCHITEKTEN-STÄDTEPLANER - INGENIEURE
3320 SALZGITTER 1. TEL. 05341 / 4 69 76

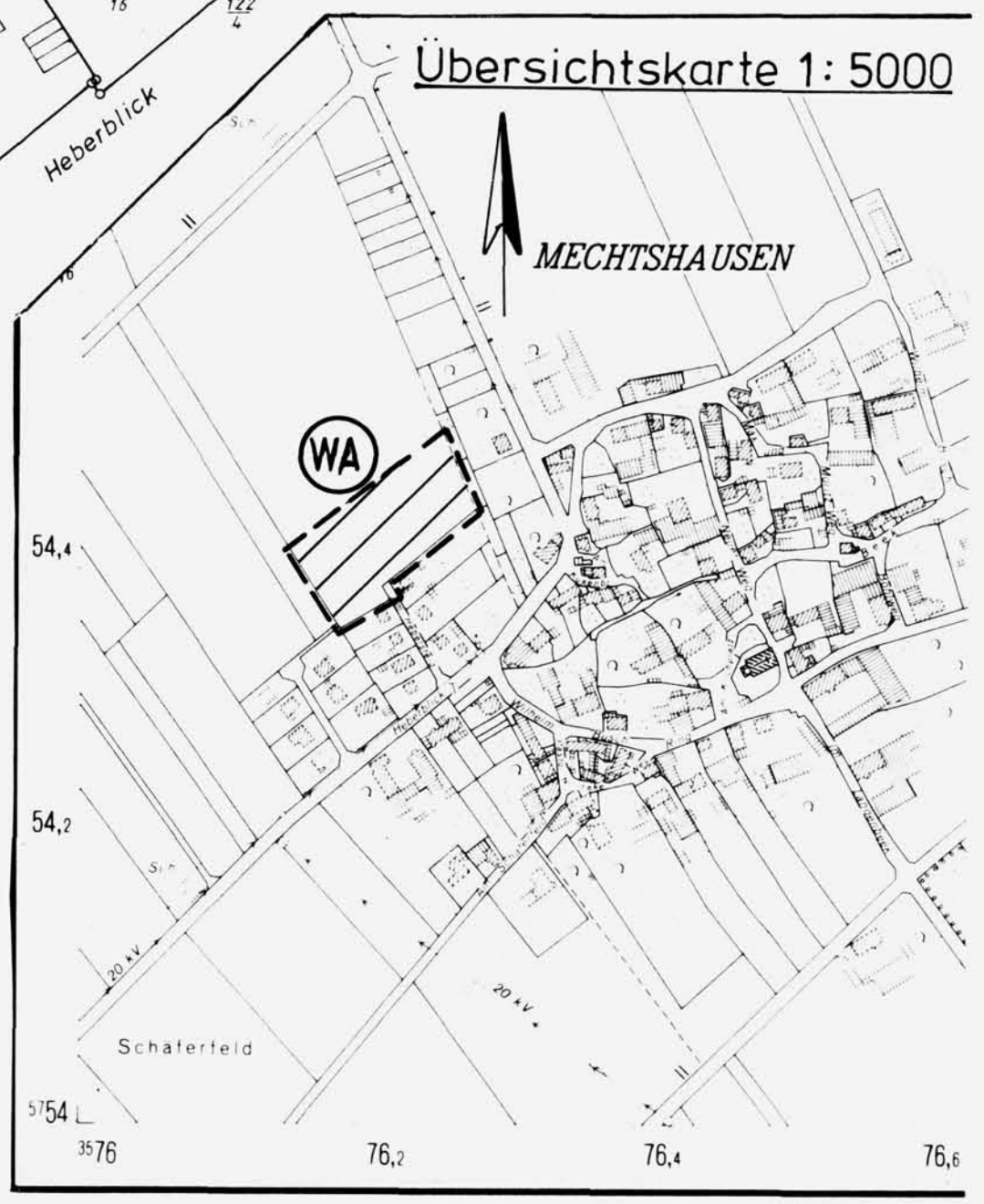
MASZSTAB 1:1.000, 1:5.000
GEÄNDERT 11.06.90 13.08.90 22.01.91, 6.5.1990

AUFGESTELLT: 08.05.1990
BLATTGRÖSSE 63/1.18

WA | I
0.20 | 0.2
O

Grasweg
Gr.st 172,55
Am Hebersfeld
Heberblick
Wilhelm-Busch-Ring
Feuerwehr
K. Sockelmauer
Ende Bordk.
SBG
230
21
Höhenangaben über NN

Übersichtskarte 1: 5000



Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Niedersächs. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. 7. 1985 – Niedersächs. GVBl. S. 187).

Katasteramt Goslar

Planunterlage

Maßstab 1: 1000
gefertigt am 21.02.1990
Aktenzeichen VP 3 /90

Landkreis Goslar
Gemeinde Seesen Stadt
Gemarkung Mechtshausen
Flur (en). 6
Kartengrundlage

Erläuterungen:

- Flurstücksgrenze
- abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzlinie
- Gebäude
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Mauer
- Zaun
- Hecke

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung–BauNVO–)

1.1.3. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
(§ 4 BauNVO)



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. GESCHOSSFLÄCHENZAHL — (0.2)

2.5. GRUNDFLÄCHENZAHL — 0.20

2.7. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTGRENZE — I

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. OFFENE BAUWEISE — O

3.4. BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

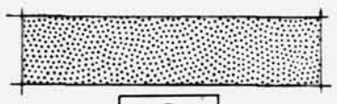
6.1. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

6.2. STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG: KINDERSPIELPLATZ



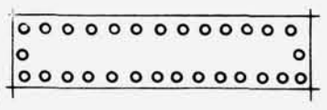
STRASSENBEGLEITGRÜN
SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG 7.1.



13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT.

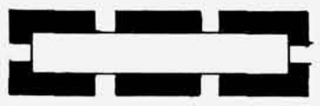
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG 7.1.3.



15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



15.13. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES.
(Z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PRÄAMBEL

Aufgrund des Paragraphen 1 Abs. 3 und des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) und der Paragraphen 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. vom 06.06.86 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.89 (Nds. GVBl. S 345) und des Paragraphen 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.87 (Nds. GVBl. S. 214), hat der Rat der Stadt Seesen diesen Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Seesen, den 15.10.90

.....gez. Geske..... (S) .....gez. Tonn.....
Bürgermeister Stadtdirektor

7.1 Festsetzungen nach Paragraph 9 Abs. 1 BauGB

7.1.1 Je Baugrundstück ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.

Bäume sind aus folgender Artenliste zu wählen:

Obstbäume
Eberesche

7.1.2 In der Planstraße ist das Straßenbegleitgrün in die Straßenfläche zu integrieren und auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.

7.1.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 25 m2 ein Baum und je 15 qm ein Strauch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartigen zu ersetzen. Die standortgerechten Bäume und Sträucher sind aus nachfolgender Liste zu wählen:

Feldahorn
Hasel
Kornelkirsche
Hartriegel
Schlehe
Vogelbirne
Bergahorn
Stieleiche
Taubenkirsche
Hundsrose
Wildapfel
Wildbirne

7.2 Textliche Festsetzungen nach Paragraphen 56, 97 und 98 NBauO

7.2.1 Dachform

Im Baugebiet sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 40 bis 50 Grad zulässig.

7.2.2 Als Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich Natur- und Betonziegel in den Farben rot bis rotbraun zugelassen, die in ihrem Erscheinungsbild der ortstypischen Hohlpfanne gleich oder ähnlich sind. Die Dachziegel oder Dachsteine dürfen nicht engobiert, glasiert oder gesandet sein.

Die unter 7.2 getroffene Festsetzung wurde nach Rücksprache mit der Stadt aus Hauptbauherrenbelange.
Hg 27.08.91